**Ruszają inwestycje w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM). Czy SIM`y planują już ubezpieczenie?**

* **Zarejestrowano już 32 spółki SIM (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe), które zrzeszają ok. 15% wszystkich polskich gmin. Wybudują one ok. 30 tys. mieszkań.**
* **To dobry moment na przygotowanie się do ubezpieczenia tych obiektów budowlanych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń losowych. Kluczowa jest wysokość sumy ubezpieczenia i sposób jej wyliczenia – tylko wartość odtworzeniowa gwarantuje realną ochronę.**
* **Jednostki samorządowe i spółki komunalne coraz częściej decydują się na współpracę z towarzystwami ubezpieczeń wzajemnych.**

Lista spółek w formie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych liczy już 32 podmioty, które obejmują ok. 15% polskich gmin. A kolejne SIM’y powstają co miesiąc. Zawiązane już spółki planują wybudować w nadchodzących latach ok. 30 tys. mieszkań. Część inwestycji już ruszyła. To zatem dobry moment na planowanie kolejnego etapu – użytkowania przez najemców, a zwłaszcza odpowiedniego jego zabezpieczenia polisą majątkową. SIM-y już teraz powinny zadbać o ochronę ubezpieczeniową realizowanych inwestycji budowlanych i lokali mieszkalnych, które będą oddane do użytkowania, tym bardziej, że od 1 października 2021 roku majątek SIM-ów znajduje się poza zasobem mieszkaniowym gminy.

– *Jednostki samorządowe z coraz większą rozwagą podchodzą do ubezpieczeń majątkowych. Uważnie analizują warunki polis i już praktycznie wszystkie decydują się na ubezpieczenia w formule od wszystkich ryzyk, czyli all risk. To obecnie konstrukcja oferująca najbardziej rozbudowaną ochronę majątku. Oznacza, że ubezpieczyciel bierze na siebie odpowiedzialność za skutki finansowe wszystkich nieprzewidzianych zdarzeń poza kilkoma wyraźnie wskazanymi wyłączeniami, do których zaliczają się najczęściej szkody górnicze, korozja czy wady ukryte. Warto też zauważyć, że JST rozważnie podchodzą do określania sum ubezpieczenia, tzn. dbają o ich aktualizację, żeby były adekwatne do wartości posiadanego mienia* – mówi Agata Kozieł, dyrektor Działu Ubezpieczeń Korporacyjnych w Saltus Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych.

**Suma ubezpieczenia powinna uwzględniać wartość odtworzeniową mienia**

Skoro większość samorządów i ich jednostek podległych wybiera ubezpieczenia w formule od wszystkich ryzyk, to suma ubezpieczenia jest kluczowym elementem, który decyduje o jakości ochrony. Ostatnio, wobec wzrostu cen, zwłaszcza materiałów budowlanych i kosztów robocizny, jej wysokość jest szczególnie istotna. W efekcie występuje zjawisko tzw. niedoubezpieczenia, czyli sytuacji, w której wypłacone odszkodowanie może nie wystarczyć na pokrycie szkód. W takim momencie ubezpieczyciele stosują tzw. zasadę proporcji, która pomniejsza wartość wypłacanego odszkodowania (ubezpieczyciel oblicza różnicę pomiędzy kwotą zapisaną w polisie (sumą ubezpieczenia) a realną wartością mienia i następnie proporcjonalnie, jak nazwa wskazuje, zmniejsza wartość wypłaconego odszkodowania). Dlatego wartość sumy ubezpieczenia, w szczególności budynków, należy weryfikować i aktualizować przy zawieraniu ubezpieczeń i odnawianiu ochrony.

– *Drugą rzeczą, o której warto pamiętać, jest kalkulacja sumy ubezpieczenia na podstawie tzw. wartości nowej (odtworzeniowej) mienia, czyli uwzględniającej zastąpienie uszkodzonego mienia nowym lub równorzędnym zamiennikiem. Przy odbudowie z kolei zakłada odtworzenie do stanu nowego, aczkolwiek nie ulepszonego. To istotny szczegół, ponieważ drugim rozwiązaniem jest kalkulacja sumy ubezpieczenia na podstawie tzw. wartości księgowej brutto, czyli wartości początkowej z momentu wybudowania obiektu, nabycia mienia, skorygowanej w wyniku aktualizacji wyceny. A jak wiemy, ceny potrafią nawet z roku na rok skoczyć drastycznie. Dlatego tylko wyliczenie sumy ubezpieczenia na podstawie wartości odtworzeniowej gwarantuje realną ochronę* – dodaje Agata Kozieł z Saltus Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych.

**SIM`y pozwalają na konsolidację ubezpieczeń**

Przy ubezpieczeniu mienia samorządowego w jednej umowie można uwzględnić majątek kilku podmiotów o podobnym charakterze, a w przypadku SIMów – kilku inwestycji, obiektów budowlanych czy mieszkań. Niektóre z nich zakładają w końcu budowę ponad tysiąca mieszkań, więc powstanie zapewne więcej niż jeden budynek. Co więcej, SIM’y powstają zazwyczaj z inicjatywy wielu samorządów, to oznacza, że mogą zostać uwzględnione w gminnym programie ochrony ubezpieczeniowej mienia. Taki program zabezpiecza majątek kilku jednostek samorządowych, np. wszystkie budynki i mieszkania wybudowane w ramach SIM. Dzięki efektowi skali taka umowa gwarantuje zazwyczaj ochronę o korzystniejszych parametrach, również cenowych, niż te, które mogłyby być zastosowane dla każdego podmiotu oddzielnie.

**JST chętnie korzystają z ofert towarzystw ubezpieczeń wzajemnych (TUW)**

Kolejnym ważnym trendem, który można zauważyć w podejściu samorządów oraz spółdzielni mieszkaniowych do ubezpieczeń jest ich otwarcie na towarzystwa ubezpieczeń wzajemnych. Od kliku lat zainteresowanie ich ofertą sukcesywnie wzrasta. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, TUW`y są formą spółdzielczości opartą o zasadę wzajemności, zatem są „ideowo” bliskie samorządom i spółdzielniom mieszkaniowym. Co jest współcześnie ważnym elementem, wpływającym na ostateczną decyzję w procesie zakupowym. Po drugie, formalności związane z przystąpieniem do TUW są obecnie ograniczone do minimum. To powoduje, że są one chętnie zapraszane do udziału w przetargach samorządowych. Jak wiadomo, im więcej ofert, tym większa szansa na atrakcyjną polisę ubezpieczeniową.

– *Członkostwo w TUW jest proste i szybkie. Odbywa się wraz z akceptacją warunków oferty zazwyczaj na podstawie wypełnienia deklaracji członkowskiej i opłacenia składki w wysokości kilku złotych. Członkostwo wygasa z kolei automatycznie wraz z końcem ochrony ubezpieczeniowej. Zatem nie ma dodatkowych rozbudowanych procedur. W SALTUS Towarzystwie Ubezpieczeń Wzajemnych koszty są symboliczne, 2 zł. Ponadto, nie oczekujemy partycypacji w pokryciu ewentualnych strat finansowych towarzystwa, co jest powszechną obawą* – mówi Agata Kozieł z Saltus Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych.

Źródło: SALTUS Ubezpieczenia